

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	35,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市自由ヶ丘 4 丁目 2 番 2 5			地積 (m ²)	320	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,50)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 90 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模		320 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、6 m 市道	交通 赤間駅 南東方 2 km	法令 1 低専 (40,50)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、旧来からの区画整然とした低層の戸建住宅地域である。生活利便性に優れることから、土地の需要は底堅い。地価は、安定的に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市内における J R 鹿児島本線沿線の区画整然とした低層の戸建住宅地域である。主たる需要者は、福岡都市圏・北九州都市圏の事業所に勤務する者及び、当該圏域に居住する者である。当該近隣地域は、駅からの利便性は多少劣るが、銀行・ス・パ・等の生活利便施設は充実しており、居住環境に優れていることから需要は底堅い。同圏域における取引の中心となる価格帯は、標準的な面積の更地で 1 0 0 0 万円以上である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、赤間駅からの交通利便性は多少劣るが、居住環境は比較的良好で、宗像市内においては、選好性が高い戸建住宅地域である。収益獲得を目指した賃貸住宅は殆どなく、賃貸市場が形成されておらず、収益還元法の適用は断念した。比準価格の査定に当たっては、同一需給圏内における規範性が高い複数の取引事例を採用した。以上のことから、市場性を反映した比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	宗像(県) - 9							地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[101.1]	100	100	[100.0]	34,800		0.0 +3.0 +5.0 0.0 0.0
	37,600 円 / m ²	100	[101.0]	[108.2]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,800 円 / m ²		価格形成要因	〔一般的要因〕 宗像市の人口は、福岡県全体と同様に微増であり、高齢化率も県と同様の傾向にある。不動産市場は、比較的、堅調である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕 地域要因に大きな変化はないが、好調な不動産市場を背景に、地価は下げ止まりから僅かながら上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地	標準地		〔個別的要因〕 特になし。				
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 854	宗像市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1低専 (40,50)		
b	宗像1C - 858	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道 南西6 m 二方路		1低専 (40,60)		
c	宗像31K - 1114	宗像市		更地	()	長方形	南西6 m市道		近商 (80,300)		
d	宗像1C - 1273	宗像市		建付地	()	長方形	北6.2 m市道		1低専 (40,60)		
e	宗像31K - 319	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1低専 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 35,400	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	35,190	$\frac{100}{[101.0]}$	34,842	街路 交通・ 0.0	34,800	
b	() 32,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	32,816	$\frac{100}{[94.0]}$	34,911	接近 環境 0.0	34,900	
c	() 41,916	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	41,346	$\frac{100}{[119.0]}$	34,745	画地 行政 0.0	34,700	
d	() 32,224	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,643	$\frac{100}{[93.1]}$	35,062	その他 0.0	35,100	
e	() 34,137	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	35,405	$\frac{100}{[101.0]}$	35,054	[100.0] 100	35,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	街路 +10.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +2.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 35,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	7,560,000 円	1㎡当たりの価格	36,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市泉ヶ丘2丁目8番11				地積(㎡)	206	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60) (その他)		
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南西7.5m市道	水道、ガス、下水	赤間1.4km			
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 200m、南 150m、北 50m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北7.5m市道	交通施設 赤間駅北東方1.4km	法令規制 1低専(40,60)			
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、戸建住宅地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は福岡市及び北九州市内に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築20年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で3~4区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で2千万円台半は~3千万円前半である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかつたため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標 街路 0.0 地 街路 -2.0	
	宗像(県) - 9							準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格 37,600 円/㎡	[101.1] 100	100 [101.0]	100 [105.0]	[102.0] 100	36,600	化 環境 0.0 要 環境 +5.0		
							補 画地 +1.0 因 行政 0.0		
							正 行政 0.0 其他 0.0	其他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,400 円/㎡			価格変動形状要因の	要 因	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しており、人口増加をもたらす大規模な宅地開発は見られない。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					要 因	区画整然とした住宅団地で居住環境が良好であるため、給与所得者層を中心とした需要がある。		
	変動率	年間 +0.8%	半年間 %		要 因	個別的要因に格別の変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像31K - 1120	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道 北西3 m 角地		1 低専 (50,60)		
b	宗像31K - 319	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)		
c	宗像1C - 1163	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)		
d	宗像1C - 258	宗像市		建付地	()	不整形	北東4.9 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (50,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 36,132	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	35,501	100 [100.0]	35,501	街路 交通・ 0.0	36,200	
b	() 34,137	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [95.0]	100 [102.0]	35,405	100 [93.1]	38,029	接近 環境 0.0	38,800	
c	() 40,836	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	40,634	100 [93.1]	43,646	画地 行政 +2.0	44,500	
d	() 30,380	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [95.0]	100 [96.9]	33,200	100 [92.2]	36,009	その他 0.0	36,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
宗像(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 吉崎 武雄 印

鑑定評価額	6,650,000 円	1㎡当たりの価格	21,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市原町字館原 2 0 3 1 番 7			地積 (㎡)	305	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)
	不整形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模住宅のほか一部空地も残る既成住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	東郷 3.8 km	(その他) 地区計画等 (60,160)
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 90 m、南 120 m、北 120 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 19 m、		規模	300 ㎡程度、形状 不整形		
	地域的特性	特記 特になし	街 4 m 市道	交通 東郷 3.8 km	法令 1 住居 (60,160)	地区計画等	
	地域要因の将来予測	当該地域は国道背後に位置する景観保全を目的とする地区計画区域内にあり、今後も現状で推移するものと予測される。地価水準は概ね横ばいで推移していくものと見られる。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,800 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね J R 鹿児島本線沿線の宗像市内の住宅地域である。需要者の中心は、福岡及び北九州都市圏へ通勤するサラリーマン層や、ゆとりを求める都市部からの移住者等の個人である。市場の需給動向は、古家付きの不動産取引が散見される程度で、やや弱含みである。市場の中心となる価格帯は、土地の規模にもよるが 6 5 0 万円前後と見られる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域はアパート等の賃貸物件は殆ど見られず、戸建住宅が支配的な地域であると判断され、収益還元法の適用は見送った。比準価格は同市内の類似地域より信頼性のある取引事例を採用し、規範性は高い。従って、比準価格を標準とし、他の基準地等との均衡を検証の上で、さらに周辺住宅地の需給動向を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 21,800 円 / ㎡		価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	当市の人口は微増傾向にある。ミニ開発や古い住宅団地での建替えなど宅地需要は堅調で、地価が上昇に転じている地域も見受けられる。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			(地域 要因)	当該地域は国道背後に位置する景観保全を目的とする地区計画区域内にあり、今後も特段の変動はないものと見られる。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	宗像1C - 873	宗像市		更地	()	不整形	西6.6 m市道		1住居 (60,200)			
b	宗像1C - 256	宗像市		更地	()	長方形	西4.1 m市道		1低専 (40,60)			
c	宗像1C - 1173	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	西5 m市道		1低専 (40,60)			
d	宗像31K - 205	宗像市		建付地	()	不整形	南4 m市道		1低専 (40,60)			
e	-				()							
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)		
a	() 20,115	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	23,526	$\frac{100}{[102.0]}$	23,065	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	22,400		
b	() 22,687	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	25,561	$\frac{100}{[100.0]}$	25,561	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	24,800		
c	() 20,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,132	$\frac{100}{[106.1]}$	18,975	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	18,400		
d	() 22,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	22,157	$\frac{100}{[100.0]}$	22,157	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	21,500		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[97.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,800 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸住宅は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 総研. Row 1: 宗像(県) - 4, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉崎 武雄 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price adjustments. Includes sub-tables for (2) 近隣地域 and (8) 公称価示準格.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 253	宗像市		更地	()	長方形	南6 m市道		1 低専 (40,60)		
b	宗像1C - 865	宗像市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 低専 (40,50)		
c	宗像1C - 868	宗像市		建付地	()	正方形	北東6 m市道		1 低専 (40,60)		
d	宗像1C - 1273	宗像市		建付地	()	長方形	北6.2 m市道		1 低専 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 34,767	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [104.0]	33,731	100 [100.0]	33,731	街路 交通・ 0.0	34,400	
b	() 31,500	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	33,257	100 [100.0]	33,257	接近 環境 0.0	33,900	
c	() 33,428	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	33,163	100 [100.0]	33,163	画地 行政 +2.0	33,800	
d	() 32,224	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,643	100 [100.0]	32,643	その他 0.0	33,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 34,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸住宅は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 5	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	6,630,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市石丸2丁目371番20 石丸2-3-10			地積 (㎡)	224	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m 市道	水道、 ガス、 下水	教育大前500m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 40m、南 30m、北 20m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16m、			規模	220㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 6m市道	交通 教育大前駅南東方500m	法令	1住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、駅からの交通利便性が比較的高く、区画整然とした戸建住宅地域である。今後も住宅地として、地域要因に大きな変化はないが、地価は、安定的に推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市内におけるJR鹿児島本線各駅から徒歩圏内の区画整然とした戸建住宅地域である。中心となる需要者は、福岡都市圏・北九州都市圏の事業所に勤務する者及び、当該圏域に居住する者である。当該地域は、最寄り駅からの交通利便性が比較的高く、居住環境に優れていることから住宅地としての需要は底堅い。同圏域における取引の中心となる価格帯は、標準的な面積の土地で700万円弱である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、最寄り駅からの交通利便性が比較的高く、区画整然とした旧来からの戸建住宅地域である。賃料収入の獲得を目的とした投資用の共同住宅は、殆どなく賃貸市場は形成されていないことから収益還元法の適用は断念した。市場性を反映した比準価格は、同一需給圏内の規範性が高い複数の取引事例から査定した価格であり妥当性は高い。以上のことから、比準価格を重視し、指定基準地との均衡に留意しながら、鑑定評価額を上記の通りに決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環 補 境 正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環 因 境 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	宗像(県)	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環 補 境 正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環 因 境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	37,600 円/㎡	[101.1] 100	100 [101.0]	100 [127.1]	[100.0] 100	29,600		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 -3.0 +31.0 0.0 0.0
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格 変動 形成 要因 の		(一般的 要因)	宗像市の人口は、福岡県全体と同様に微増であり、高齢化率も県と同様の傾向にある。不動産市場は、比較的、堅調である。				
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				(地域 要因)	地域要因に大きな変化はないが、当該地域のような生活利便性が高い住宅地の地価は下げ止まりから、僅かながら上昇傾向にある。				
					(個別的 要因)	特になし。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 852	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北西9 m市道 東6 m 角地		1 低専 (50,60)		
b	宗像1C - 1269	宗像市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)		
c	宗像31K - 1120	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道 北西3 m 角地		1 低専 (50,60)		
d	宗像31K - 1216	宗像市		更地	()	ほぼ台形	東5.9 m市道 北東5 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	宗像31K - 819	宗像市		更地	()	長方形	南西5.3 m市道		1 低専 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 31,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,613	$\frac{100}{[103.9]}$	29,464	街路 交通・ 0.0	29,500	
b	() 27,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,079	$\frac{100}{[91.2]}$	29,692	接近 環境 0.0	29,700	
c	() 36,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	35,501	$\frac{100}{[118.8]}$	29,883	画地 行政 0.0	29,900	
d	() 25,107	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,615	$\frac{100}{[83.6]}$	29,444	その他 0.0	29,400	
e	() 25,004	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24,514	$\frac{100}{[82.5]}$	29,714	[100.0] 100	29,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -4.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -11.0	画地 +2.0	行政 +1.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 29,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) - 6	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	8,180,000 円	1㎡当たりの価格	36,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市城西ヶ丘6丁目11番16				地積(㎡)	226	法令上の規制等																			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60) (その他)																				
(2)近隣地域	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	赤間2km																					
	範囲	東 100m、西 150m、南 150m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地																						
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形																									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	赤間駅北西方2km	法令規制	1低専(40,60)																		
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+1.0																			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,200 円/㎡																								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																								
(6)市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は福岡市及び北九州市内に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築20年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で3~4区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で2千万円台半は~3千万円前半である。																										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかつたため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																										
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0													
	標準地番号	-							準	交通		域	交通		要	環境											
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0													
	前年指定基準地の価格	37,600 円/㎡	[101.1]	100	100	[101.0]	35,800		準	交通		域	交通		要	環境											
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格	35,900 円/㎡	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	変動率	年間	+0.8%	半年間	%	の	変	動	形	状	成	況	要	因	の
	変動率	年間																									
		一般的要因		宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しており、人口増加をもたらす大規模な宅地開発は見られない。																							
		地域要因		区画整然とした住宅団地で居住環境が良好であるため、給与所得者層を中心とした需要がある。																							
		個別的要因		個別的要因に格別の変動はない。																							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 1174	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	東9 m市道		1 低専 (40,60)		
b	宗像31K - 320	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	南8 m市道		1 低専 (40,60)		
c	宗像31K - 1221	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	南西5.5 m市道		1 低専 (40,60)		
d	宗像1C - 255	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南12 m市道		1 低専 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 34,334	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	33,728	100 [97.9]	34,451	街路 0.0 交通・接近 0.0	34,800	
b	() 39,190	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	37,909	100 [101.0]	37,534	環境 0.0	37,900	
c	() 30,182	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [90.0]	100 [90.0]	37,523	100 [104.0]	36,080	画地 +1.0	36,400	
d	() 35,415	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [95.0]	100 [104.0]	36,060	100 [106.1]	33,987	行政 0.0 その他 0.0	34,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 36,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
宗像(県) - 7	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一 印

鑑定評価額	6,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市陵殿寺 2 丁目 2 番 3 2 ほか 1 筆 陵殿寺 2 - 5 - 1 1			地積 (m ²)	214	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60)						
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	教育大前 950 m	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m	標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模	210 m ² 程度、形状 ほぼ正方形										
	地域的特性	特記 特にない	街 基準方位北、6 m 市道	交通 教育大前駅 西方 950 m	法令 1 低専 (40,60)								
	地域要因の将来予測	当該地域は、旧来からの区画整然とした低層の戸建住宅地域である。地価は、好調な戸建不動産市場の影響により下げ止まり傾向にあり、安定的に推移すると予想する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,600 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、宗像市内の J R 各駅沿いの既存戸建住宅地域である。中心となる需要者は、福岡都市圏・北九州都市圏の事業所等へ勤務する者及び、当該圏域に居住する者である。当該圏域においては選好性が多少低い既成の戸建て住宅地域であり、居住環境が比較的良好的な住宅地域と比較すると需要は多少、弱含みである。しかし、最近是好調な不動産市場を背景に底堅い需要がある。取引の中心となる価格帯は標準的な面積の土地で 7 0 0 万円弱である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、宗像市内においては、選好性が多少、低い旧来からの住宅地域である。同地域においては、賃貸市場は形成されておらず投資目的の共同住宅は、殆ど無いことから、収益還元法は適用しなかった。市場性を反映した比準価格は、宗像市内に存する規範性が高い複数の取引事例から査定した価格であり妥当性は高い。以上のことから、比準価格を重視し指定基準地との均衡に留意しながら、鑑定評価額を上記の通りに決定した。												
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 街路 地 街路	補 化 交 域 交	正 環 環 要 環	画 地 地 路	政 地 政 因 政	其 他 其 他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内 標準 街路 地 街路	補 化 交 域 交	正 環 環 要 環	画 地 地 路	政 地 政 因 政	其 他 其 他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 街路 地 街路	補 化 交 域 交	正 環 環 要 環	画 地 地 路	政 地 政 因 政	其 他 其 他
	前年指定基準地の価格	37,600 円 / m ²	[101.1]	100	100	[101.0]	31,500	内 標準 街路 地 街路	補 化 交 域 交	正 環 環 要 環	画 地 地 路	政 地 政 因 政	其 他 其 他
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	[101.0]	[120.8]	100		内 標準 街路 地 街路	補 化 交 域 交	正 環 環 要 環	画 地 地 路	政 地 政 因 政	其 他 其 他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,600 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²			価格形成要因	(一般的要因)	宗像市の人口は、福岡県全体と同様に微増であり、高齢化率も県と同様の傾向にある。不動産市場は、比較的、堅調である。							
					(地域要因)	当該地域は、宗像市内の住宅地としては決して選好性が高い地域ではないが、需要は比較的堅調である。							
					(個別的要因)	特になし。							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像31K - 221	宗像市		建付地	()	長方形	北西4.7 m市道 南西6 m 角地		「調区」 (70,200)		
b	宗像1C - 861	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	東3.6 m市道		1低専 (50,80)		
c	宗像1C - 1163	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1低専 (40,60)		
d	宗像1C - 253	宗像市		更地	()	長方形	南6 m市道		1低専 (40,60)		
e	宗像31K - 314	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m未舗装道路		1住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 28,456	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	27,362	$\frac{100}{[87.1]}$	31,414	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
b	() 26,594	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	29,549	$\frac{100}{[93.9]}$	31,469		31,700	
c	() 40,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	40,634	$\frac{100}{[120.3]}$	33,777		31,800	
d	() 34,767	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	33,731	$\frac{100}{[109.2]}$	30,889		34,100	
e	() 34,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	36,870	$\frac{100}{[118.4]}$	31,140	[101.0] 100	31,200	
										31,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -12.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +18.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +18.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e	正常	% / 月 +0.02	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社フィールズ鑑定法人. Row 1: 宗像(県) - 8, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 西川 浩二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 都計外 (その他) 土砂災害警戒区域. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公称価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 1169	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m県道 北4 m 角地		「調区」 (60,200)		
b	宗像1C - 871	宗像市		建付地	()	不整形	北東12 m県道 西3.3 m 角地		「調区」 (70,200)		
c	宗像31K - 1115	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南10 m市道		「調区」 (60,200)		
d	-				()						
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 7,228	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [72.1]	10,055	100 [119.0]	8,450	街路 交通・ 0.0	8,450	
b	() 8,152	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [79.2]	10,231	100 [115.5]	8,858	接近 環境 0.0	8,860	
c	() 9,383	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,299	100 [110.3]	8,431	画地 行政 0.0	8,430	
d	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		その他 0.0		
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 -27.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -20.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像（県） - 9	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市自由ヶ丘 1 丁目 1 3 番 4			地積 (m ²)	318	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,50)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間 1.2 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 170 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	赤間駅南方 1.2 km 法令 1 低専 (40,50) 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、区画整然とした戸建住宅地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市内一円の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが区画整然とした住宅団地である。需要者の中心は福岡市及び北九州市内に勤務する給与所得者層である。住宅市場は築 20 年前後の中古住宅のほか、既成住宅地域内で 3 ~ 4 区画程度のミニ分譲が行われた建売住宅であり、中心となる価格帯は新築住宅で 2 千万円台半ば ~ 3 千万円前半である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ大規模な区画整然とした住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、周辺基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 標準化補正 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 標準化補正 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 37,600 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 宗像 - 2 公示価格 37,800 円 / m ² 変動率 年間 +1.1 % 半年間 +0.5 %			価格変動状況要因	(一般的要因)	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しており、人口増加をもたらす大規模な宅地開発は見られない。				
					(地域要因)	区画整然とした住宅団地で居住環境が良好であるため、給与所得者層を中心とした需要がある。				
					(個別的要因)	個別的要因に格別の変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像31K - 323	宗像市		建付地	()	長方形	北西15 m市道		1低専 (40,50)		
b	宗像1C - 854	宗像市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1低専 (40,50)		
c	宗像31K - 315	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	南東15 m市道 北東6 m 角地		1低専 (50,60)		
d	宗像1C - 868	宗像市		建付地	()	正方形	北東6 m市道		1低専 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 38,886	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	39,197	$\frac{100}{[104.0]}$	37,689	街路 交通・ 0.0	38,100	
b	() 35,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	35,190	$\frac{100}{[96.0]}$	36,656	接近 環境 0.0	37,000	
c	() 40,239	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	38,669	$\frac{100}{[104.0]}$	37,182	画地 行政 +1.0 0.0	37,600	
d	() 33,428	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,163	$\frac{100}{[93.0]}$	35,659	その他 0.0	36,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 38,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
宗像(県) - 10	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	7,390,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市朝野173番				地積(㎡)	244	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)	
	1:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	赤間3.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 30m、南 100m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	開発から約31年が経過した国道3号背後の住宅団地。	街路	基準方位北6m市道	交通施設	JR赤間駅南方3.2km 法令 1低専(40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として熟成しており、将来も地域要因の急激な変化は考えられない。景気の穏やかな回復基調により、戸建住宅地の需要は底堅く、地価は微増傾向にあり、今後も同様の基調で推移すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、概ね宗像市の住宅地域一帯である。需要者の中心は、福岡市や北九州市に通勤するサラリーマン等の最終需要者である。駅までの交通利便性の面では劣るため、同一需給圏における競争力は低下傾向が続いていたが、市内や周辺市町の新規宅地供給と比較した割安感を背景として、需要回復の傾向が認められる。不動産市場において取引される価格帯は、250㎡程度の土地で、概ね750万円程度が主流となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅が建ち並び地域である。自己使用目的での取引が中心となっており、不動産取引に当たっては収益性よりも居住の快適性が追求されることから、収益価格については試算しなかった。よって、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、さらに単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 其他	
	宗像(県) - 9 前年指定基準地の価格 37,600 円/㎡	[101.1] 100	[101.0] 100	[125.1] 100	[101.0] 100	30,400	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡			価格変動要因の	状況	要因	景気の穏やかな回復基調により、住宅投資、個人の住宅需要も良好で、福岡都市圏内の住宅地価格は利便性の良い地域で上昇傾向にある。	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %				くりえいと北土地区画整理事業以降大規模な開発は見られないが、小規模開発は引き続き行われており、周辺市町との競合も続いている。	
							対象基準地は区画整然とした既存住宅団地に存する北東向きの中間画地であり、概ね標準的な競争力を維持している。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	宗像1C - 852	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北西9m市道 東6m 角地		1低専 (50,60)					
b	宗像1C - 868	宗像市		建付地	()	正方形	北東6m市道		1低専 (40,60)					
c	宗像1CD K - 251	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道 東6m 角地		1低専 (50,60) 居住誘導区域					
d	宗像1CD K - 252	宗像市		建付地	()	長方形	北6m市道		1低専 (40,60) 居住誘導区域					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 31,500	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	30,613	100 [103.0]	29,721	街路 交通・ 接近	0.0	30,000			
b	() 33,428	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	33,163	100 [113.3]	29,270	環境 画地	0.0 +1.0	29,600 31,800			
c	() 32,646	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	31,422	100 [99.8]	31,485	行政	0.0	31,800			
d	() 30,305	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,335	100 [99.0]	30,641	その他	0.0	30,900			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.02	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 30,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸物件が殆ど見られず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 宗像(県) - 11, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,430,000 円 | 1㎡当たりの価格, 27,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 30日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (宗像市徳重1丁目700番4), area (198㎡), and various valuation methods and market characteristics.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	宗像1C - 258	宗像市		建付地	()	不整形	北東4.9 m市道 南東4 m 角地		1 低専 (50,60)				
b	宗像1C - 873	宗像市		更地	()	不整形	西6.6 m市道		1 住居 (60,200)				
c	宗像31K - 315	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	南東15 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (50,60)				
d	宗像1C - 1174	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	東9 m市道		1 低専 (40,60)				
e	宗像31K - 1211	宗像市		建付地	()	ほぼ整形	西3.8 m市道		1 低専 (50,80)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 30,380	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	33,200	$\frac{100}{[120.8]}$	27,483	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,500			
b	() 20,115	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	23,526	$\frac{100}{[85.0]}$	27,678	画地 0.0 行政 0.0	27,700			
c	() 40,239	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.1]}$	38,669	$\frac{100}{[140.1]}$	27,601	その他 0.0	27,600			
d	() 34,334	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,728	$\frac{100}{[124.1]}$	27,178	その他 0.0	27,200			
e	() 27,654	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,290	$\frac{100}{[104.9]}$	26,969	[100.0] 100	27,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +22.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +13.0	交通・接近 0.0	環境 +24.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 +16.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,400 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、戸建住宅の賃貸市場が形成されておらず、賃貸事例等の収集も困難であるため、収益還元法の適用ができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由			
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)	
開発法による価格		円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
宗像(県) - 12	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉崎 武雄 印

鑑定評価額	6,510,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市三倉1234番56 三倉9-19				地積(㎡)	223	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)		
(2)近隣地域	1:1	住宅LS2	中規模一般住宅が多い閑静な既存住宅地域	北西4.6m市道	水道、ガス、下水	東郷1.1km			
	範囲	東 50m、西 70m、南 70m、北 40m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、規模 220㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 特になし		街路 基準方位北 4.6m市道	交通 東郷駅 北方1.1km	法令 1低専(50,80)	規制		
地域要因の将来予測	当該地域は傾斜地勢であるが比較的生活利便性が良い地域であり、今後も現状で推移するものと予測される。平坦地と比べ地価の回復はやや弱い、地価水準は横ばいから回復基調で推移していくものと思料される。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、概ねJR鹿児島本線沿線の宗像市内の住宅地域である。需要者の中心は、福岡及び北九州都市圏へ通勤するサラリーマン層や、ゆとりを求める都市部からの移住者等の個人である。市場の需給動向は、中古物件や戸建分譲等の取引も散見され、需給は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地の規模にもよるが650万円前後と見られる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内類似地域の取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。一方、自用の戸建住宅が中心である近隣地域には賃貸物件は少なく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。したがって、比準価格を標準とし、さらに指定基準地及び周辺の基準地等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公称価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	宗像(県) - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	37,600 円/㎡	[101.1] 100	100 [101.0]	100 [132.6]	[100.0] 100	28,400		
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 29,100 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	要因	要因	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
変動率		年間 +0.3 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 860	宗像市		更地	()	長方形	南西3.6 m市道 北西3.5 m 角地		1 低専 (60,80)		
b	宗像1C - 1269	宗像市		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60)		
c	宗像1C - 866	宗像市		建付地	()	長方形	東7 m市道 南6 m 角地		1 低専 (50,50)		
d	宗像31K - 809	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 低専 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 29,728	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [104.0]	28,642	100 [98.0]	29,227	街路 交通・ 0.0	29,200	
b	() 27,212	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	27,079	100 [102.0]	26,548	接近 環境 0.0	26,500	
c	() 26,863	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [85.0]	100 [105.1]	30,160	100 [103.0]	29,282	画地 行政 0.0	29,300	
d	() 31,465	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	31,748	100 [100.0]	31,748	その他 0.0	31,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +5.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸住宅は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社. Row 2: 宗像(県) - 13, 福岡県, 福岡第 3, 氏名, 不動産鑑定士 友野 和憲 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (7,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 26日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基準地, (10) 対年ら象標の基準地. Includes detailed text and numerical data.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 852	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北西9 m市道 東6 m 角地		1低専 (50,60)		
b	宗像1C - 854	宗像市		建付地	()	長方形	西6 m市道		1低専 (40,50)		
c	宗像1CD K - 251	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東6 m 角地		1低専 (50,60) 居住誘導区域		
d	宗像1CD K - 252	宗像市		建付地	()	長方形	北6 m市道		1低専 (40,60) 居住誘導区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 31,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,613	$\frac{100}{[102.7]}$	29,808	街路 交通・ 0.0	30,700	
b	() 35,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	35,190	$\frac{100}{[111.3]}$	31,617	接近 環境 0.0		
c	() 32,646	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	31,422	$\frac{100}{[99.0]}$	31,739	画地 +3.0	32,700	
d	() 30,305	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,335	$\frac{100}{[97.9]}$	30,986	行政 0.0	31,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0	[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 31,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸物件が殆ど見られず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 総研. Row 1: 宗像(県) - 14, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉崎 武雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) to (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for (2) 近隣地域, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公称価示準格.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1CDK - 254	宗像市		建付地	()	不整形	南西4m市道		「調区」 (60,200)		
b	宗像31K - 1116	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北10m県道 西6m 角地		「調区」 (70,200)		
c	宗像31K - 1115	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南10m市道		「調区」 (60,200)		
d	宗像1C - 1152	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 北東4m 北西3m 三方路		「調区」 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,302	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [88.4]	10,438	100 [88.2]	11,834	街路 交通・ 0.0	11,800	
b	() 12,940	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	12,450	100 [94.5]	13,175	接近 環境 0.0	13,200	
c	() 9,383	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,299	100 [73.5]	12,652	画地 行政 0.0	12,700	
d	() 12,100	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	11,455	100 [95.0]	12,058	その他 0.0	12,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸住宅は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
宗像(県) - 15	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	2,750,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市神湊字上灘1242番225ほか1筆					②地積(㎡)	213	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 280 m、北 230 m		②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	築年が経過した住宅が多く、入れ替わりはあまり見られない。	街路	4.5 m市道	交通施設	J R東郷駅北西方 8 km	法令規制	「調区」(70,200)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、J R東郷、赤間駅を最寄駅とする宗像市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、地元居住者やその関係者等地縁的選好性を有する者等であり、他地域からの流入は少ない状況にある。交通接近条件や公法上の規制等の要因により、現状は取引が少なく、取引される価格にもバラつきが認められるが、取引される価格帯は、200㎡程度の土地で、概ね250万円程度が主流となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域では、自己使用目的での不動産取引が主流である。収益性よりも居住の快適性が重視される戸建住宅を主体とする地域で賃貸市場が未成熟であることから収益価格については試算できなかった。よって、本件においては、現実の市場を反映しており実証的と判断される比準価格を標準とし、前年の基準地価格との変動率の検討を踏まえ、さらには単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		(一般的要因) 景気の穏やかな回復基調により、住宅投資、個人の住宅需要も良好で、福岡都市圏内の住宅地価格は利便性の良い地域で上昇傾向にある。 (地域要因) 郊外の利便性の劣る住宅地であり、空家や未利用地も散見され、需要は弱含みである。 (個別的要因) 対象基準地は既存住宅地に存する南西向きの中間画地であり、地内の競争力は優位性がある。							
	■継続 □新規	前年標準価格	13,000 円/㎡									
①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡				
②変動率	年間	-0.8 %	半年間	%								

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	宗像31K - 1224	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m道路		「調区」 (70, 200)		
b	宗像31K - 1116	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北10 m県道 西6 m 角地		「調区」 (70, 200)		
c	宗像1CD K - 253	宗像市		更地	()	不整形	南4.5 m市道 北3.9 m 二方路		「調区」 (60, 200)		
d	宗像1CD K - 254	宗像市		建付地	()	不整形	南西4 m市道		「調区」 (60, 200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 17,402	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	17,851	$\frac{100}{[99.0]}$	18,031	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,000	
b	() 12,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,450	$\frac{100}{[95.8]}$	12,996	画地 0.0 行政 0.0	13,000	
c	() 9,009	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.9]}$	11,846	$\frac{100}{[92.1]}$	12,862	その他 0.0	12,900	
d	() 9,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	10,438	$\frac{100}{[92.1]}$	11,333		11,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.06	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.20	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 -21.8	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.07	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 12,900 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 [] / 100	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正	月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正	月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地が存在する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸物件が殆ど見られず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない				開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)	
⑧開発法による価格			円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社フィールズ鑑定法人. Row 1: 宗像(県) - 16, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 西川 浩二 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1) through (10) detailing land characteristics, valuation methods, and market analysis. Includes sub-tables for valuation methods and comparison factors.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 1151	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 北4 m 角地		「調区」 (60,200)		
b	宗像31K - 1116	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北10 m県道 西6 m 角地		「調区」 (70,200)		
c	宗像1C - 1152	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東4 m 北西3 m 三方路		「調区」 (60,200)		
d	宗像1C - 267	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 10,982	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	10,662	100 [99.0]	10,770	街路 交通・ 0.0	10,900	
b	() 12,940	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	12,450	100 [110.3]	11,287	接近 環境 0.0	11,400	
c	() 12,100	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	11,455	100 [106.1]	10,796	画地 行政 +1.0 0.0	10,900	
d	() 22,242	100 [140.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	15,856	100 [131.3]	12,076	その他 0.0	12,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	買込み	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅等を主体とした農家住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
宗像(県) - 17	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	3,520,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市池田字白土 3 1 0 0 番 2 1 1				地積 (㎡)	217	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(50,80)	
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び中に空地も見られる住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	赤間5.6 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 270 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模			210 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域に指定されているが、地区計画により、戸建住宅の建築は可能。	街 基準方位 北 6 m 市道	交通 施設	J R 赤間駅北西方 5.6 km	法令 規制	「調区」(50,80)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、今後も概ね現状で推移するものと予測する。交通便利性が劣るが、区画整然とした住宅団地で、需要は堅調であり、地価は、上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、J R 東郷、赤間駅を最寄駅とする宗像市郊外の住宅地域である。需要者の中心は、福岡市や北九州市に通勤するサラリーマン等の最終需要者である。交通便利性等の面で劣る住宅地のため、競争力は低下傾向にあったが、区画整然とした住宅地であることから需要は堅調で、地価の底入れ感もあり、地価は上昇傾向に転じた。取引される価格帯は、200㎡程度の土地で300～350万円程度が主流となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域においては、自己使用目的での不動産取引が主流となっている。収益性よりも居住の快適性が重視される戸建住宅を主体とする地域であることから、収益価格については試算できなかった。よって、本件では、現実の市場を反映しており実証的と判断される比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、さらには単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	宗像(県) - 15								
	前年指定基準地の価格	[99.2]	100	100	[100.0]	16,200			
	13,000 円/㎡	100	[100.0]	[79.7]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,800 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動状況要因	(一般的 要因)	景気の穏やかな回復基調により、住宅投資、個人の住宅需要も良好で、福岡都市圏内の住宅地価格は利便性の良い地域で上昇傾向にある。			
	変動率 年間 +2.5 % 半年間 %				(地域 要因)	基準地が属する玄海ニュータウンは、交通便利性等の面で劣るが、区画整然とした住宅団地で、需要は堅調である。			
					(個別的 要因)	対象基準地は区画整然とした既存住宅団地に存する北西向きの中間画地であり、概ね標準的な競争力を維持している。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 262	宗像市		更地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		「調区」 (50,80) 地区計画等		
b	宗像1C - 267	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等		
c	宗像1C - 862	宗像市		建付地	()	長方形	北東6 m市道		「調区」 (60,200) 地区計画等		
d	宗像31K - 1122	宗像市		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		「調区」 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 18,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,330	$\frac{100}{[100.0]}$	18,330	街路 交通・ 0.0	18,300	
b	() 22,242	$\frac{100}{[140.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,856	$\frac{100}{[100.0]}$	15,856	接近 環境 0.0	15,900	
c	() 18,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	18,427	$\frac{100}{[100.0]}$	18,427	画地 行政 0.0	18,400	
d	() 12,164	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,067	$\frac{100}{[100.0]}$	12,067	その他 0.0	12,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	買込み	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する近隣地域は自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸物件が殆ど見られず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像（県） - 18	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	550,000 円	1㎡当たりの価格	3,900 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) 路線価又は倍率	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市大島字真名第168番ほか1筆					②地積 (㎡)	141	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 10 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.3 m市道	交通施設	大島港フェリーターミナル北東方 1.5 km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は宗像市及び周辺市町の既成住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが旧大島村及び旧玄海町である。島外からの人口流入は少なく移転需要は見込めないため、需要者の中心は地縁的選好性を有する地元住民に代表される。島内には空家も散見される等、住宅需要は買い手市場となっており、不動産市場の好転は見られない状況にある。取引が乏しいため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、島内の既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも宗像市及び周辺市の既成住宅地域で成立したものであり一定の規範性を有している。したがって、島内の他の基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 3,950 円/㎡		③ 価格変動形成要因	④ 一般的要因	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しており、人口増加をもたらす大規模な宅地開発は見られない。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				⑤ 地域要因	大島地区の人口は対前年比でほぼ横ばいであるが、高齢化率は宗像市の平均を大幅に上回っている。				
②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				⑥ 個別的要因		個別的要因に格別の変動はない。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	宗像 1 C - 266	宗像市		更地	()	ほぼ長方形	北東16 m市道 南東4 m 北西4 m 三方路		「調区」 (70, 200)		
b	福津 1 C - 488	福津市		建付地	()	ほぼ台形	北5.5 m市道		準都計 (70, 200)		
c	福津 1 C - 1383	福津市		更地	()	不整形	南6 m市道 西4 m 準角地		「調区」 (80, 200)		
d	-				()						
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 5,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	7,164	$\frac{100}{[149.5]}$	4,792	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	0.0	4,790
b	() 3,165	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.3]}$	3,792	$\frac{100}{[95.8]}$	3,958	画地 0.0 行政 0.0	0.0	3,960
c	() 3,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	3,310	$\frac{100}{[104.0]}$	3,183	その他 0.0	0.0	3,180
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%/月 -0.07	街路 0.0 画地 -18.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +15.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +30.0			
b	正常	%/月 -0.05	街路 0.0 画地 -16.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -7.0			
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
d		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 3,900 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 () %	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正	月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正	月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 () 円/㎡				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格			円 () 円/㎡			

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 7 日提出
宗像(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
宗像(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 吉崎 武雄 印

鑑定評価額	21,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,500 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	45,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市日の里 1 丁目 2 9 番 4			地積 (m ²)	378	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他)		
	1 : 2	店舗兼事務所 S 2	低層店舗、マンション及び駐車場等が見られる商業地域	北東25 m 市道	水道、ガス、下水	東郷400 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 29 m、規模			370 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 2.5 m 市道	交通 東郷駅 南東方400 m	法令 商業 (80,400)			
	地域要因の将来予測	当該地域には駐車場や未利用地も散見されるが、今後もしばらくは現状で推移するものと予測される。駅に近く住み替え用マンション用地としても見込めるため、地価水準は底堅く推移していくものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,100 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	46,800 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね宗像市及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は、周辺住民を対象としたサービス業、小売業等の店舗展開を目指す自家営の事業者等である。市場の需給動向は、近隣地域が容積率 400%、駅徒歩圏内に位置する商業地域であることから、マンション用地としての需要も見込め、需要には底堅さがある。市場の中心となる価格帯は、土地は規模によるが 2000 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内類似地域の取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格で規範性は高い。当該地域内では、店舗は散見されるものの収益を目的とした取引は少なく、賃貸市場が活況とは言えず、収益価格はやや低く求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡を検証の上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他		
	宗像(県) 5 - 2								
	前年指定基準地の価格	[101.4]	100	100	[100.0]				
	55,200 円 / m ²	100	[100.0]	[104.5]	100	53,600			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,500 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	一般的要因	当市の商業地域は国道 3 号沿線等の路線商業地域及び駅前商業地域である。近年、東郷駅より赤間駅周辺の繁華性が高まっている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						地域要因	個別的要因	周辺に未利用地も散見されるが、背後の住宅地価格は比較的底堅く推移している。マンション用地としての需要も見込める。
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	宗像31K - 222	宗像市		更地	()	長方形	北西12 m県道		商業 (80,400)					
b	宗像31K DK - 201	宗像市		更地	()	長方形	北西12 m県道		商業 (80,400)					
c	宗像31K - 817	宗像市		貸家 建付 地	()	不整形	北東5.6 m市道		商業 (80,336)					
d	宗像1C - 1265	宗像市		更地	()	ほぼ整 形	南東12.2 m県道		1住居 (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 50,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,875	$\frac{100}{[95.0]}$	53,553	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 63,341	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,974	$\frac{100}{[104.5]}$	61,219		53,600 61,200 64,000 53,600				
c	() 55,425	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	58,867	$\frac{100}{[92.0]}$	63,986						
d	() 45,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,800	$\frac{100}{[85.5]}$	53,567						
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 -10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 58,100 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	19,125,606	4,134,925	14,990,681	14,212,000	778,681	(0.9542) 743,017	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	17,690,881 円 (46,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 8 F		1,280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	378 ㎡	13.0 m × 29.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗、2 ~ 8 階は 5 0 ㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	93.8 %	店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	160.00	85.0	136.00	1,900	258,400	3.0	775,200
2 ~ 8	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,240	188,480	1.0	188,480
~								
~								
~								
計		1,280.00	93.8	1,200.00		1,577,760		2,094,560 1,319,360
年額支払賃料				1,577,760 円 × 12ヶ月 = 18,933,120 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				5,000 円/台 × 14 台 × 12ヶ月 + = 840,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				18,933,120 円 × 5.0 % + 840,000 円 × 5.0 % = 988,656 円				
以上計 + a+ - -				18,784,464 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,094,560 円 × 95.0 % × 1.00 % = 19,898 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,319,360 円 × 95.0 % × 0.2563 = 321,244 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				19,125,606 円 (50,597 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	宗像 1 C (賃) - 1251	1,779 (1,776)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,873	対象基準階の月額実質賃料 1,905 円/㎡
b	宗像 1 C (賃) - 1252	1,452 (1,447)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,911	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	宗像 1 C (賃) - 1280	1,561 (1,557)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,643	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,100,000 円	220,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	790,925 円	19,773,120 ×	4.0 %
公租公課	土地 44,000 円	査定額	
	建物 1,760,000 円	220,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	220,000 円	220,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	220,000 円	220,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,134,925 円 (10,939 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	220,000,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m ² × 1,280.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 30 % +
		設備部分 0.0915 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	14,212,000 円 (37,598 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		19,125,606 円	
総費用		4,134,925 円	
純収益 -		14,990,681 円	
建物等に帰属する純収益		14,212,000 円	
土地に帰属する純収益 -		778,681 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		743,017 円 (1,966 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	17,690,881 円 (46,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
宗像(県) 5 - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市東郷2丁目947番3 東郷2-1-16				地積(㎡)	286	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	1:2	事務所兼住宅 W2	中小の事務所、店舗、事務所併用住宅等が建ち並び路線商業地域	南東12m 県道	水道、下水	東郷1.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 50m、北 50m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 25m、			規模	280㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	12m 県道	交通施設	東郷駅北東方1.5km 法令 商業(80,400) 規制	
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	42,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、宗像市及び周辺市の商業地域であり、特に代替性が高いのが県道等の幹線道路沿いの地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する地元事業者であるが、規模がまとまった土地についてはチェーン展開する飲食店舗等を運営する法人各企業である。チェーン展開する法人各企業は事業用借地により店舗進出することが多く、土地を取得することは稀である。市場の中心となる価格帯は、画地規模等にばらつきがあるため明確に示すことは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が有する収益性を反映した理論的な価格であるが、元本価格に見合う賃料の収受が困難なため、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、周辺基準地価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,200 円/㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	宗像市の人口はここ数年間横ばいで推移しており、人口増加をもたらす大規模な宅地開発は見られない。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	金融機関等が多い県道沿いの商業地域であり、背後には宗像市役所等の公共施設も見られる。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に格別の変動はない。			
変動率		年間 +1.4 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	宗像1C - 1160	宗像市		貸家建付地	()	長方形	南13 m市道 西6 m 東20 m 三方路		商業 (80,400)	
b	宗像31K DK - 201	宗像市		更地	()	長方形	北西12 m県道		商業 (80,400)	
c	宗像1C - 1175	宗像市		更地	()	ほぼ台形	北西10 m県道 北東6 m 角地		商業 (80,400)	
d	宗像31K - 222	宗像市		更地	()	長方形	北西12 m県道		商業 (80,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	(97,366)	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	93,379	100 [151.0]	61,840	街路 交通・ 0.0	61,800
b	() 63,341	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	63,974	100 [113.3]	56,464	接近 環境 0.0	56,500
c	() 39,302	100 [70.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	54,674	100 [99.7]	54,839	画地 行政 0.0	54,800
d	() 50,272	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	50,875	100 [91.2]	55,784	その他 0.0	55,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +15.0	環境 +30.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	限定価格	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +13.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 56,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,284,721	1,125,889	4,158,832	3,608,470	550,362	(0.9742) 536,163	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	12,185,523 円 (42,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	129.00	S 3 F		370.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	286 ㎡	11.4 m × 25.4 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階以上：住宅を想定			有効率の理由	93.5 %	同種の建物として標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	112.00	97.0	108.64	1,800	195,552	3.0		586,656	
2 ~ 2	住宅	129.00	92.0	118.68	1,100	130,548	2.0		261,096	
3 ~ 3	住宅	129.00	92.0	118.68	1,100	130,548	2.0		261,096	
~										
~										
計		370.00	93.5	346.00		456,648			1,108,848	
年額支払賃料						456,648 円 × 12ヶ月 =		5,479,776 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =		0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						3,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 +		= 72,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているため計上しない。		0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						5,479,776 円 × 5.0 %		= 277,589 円		
						+ 72,000 円 × 5.0 %				
以上計 + a+ - -								5,274,187 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,108,848 円 × 95.0 % × 1.00 % =		10,534 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%)		= 0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =		0 円		
総収益 + + +						5,284,721 円		(18,478 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	宗像 1 C (賃) - 1251	1,779 (1,776)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,873	対象基準階の月額実質賃料 1,805 円/㎡
b	宗像 1 C (賃) - 1280	1,561 (1,557)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,734	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	270,500 円	54,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	277,589 円	5,551,776 ×	5.0 %
公租公課	土地 36,800 円	査定額	
	建物 432,800 円	54,100,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	54,100 円	54,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	54,100 円	54,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,125,889 円 (3,937 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	54,100,000 円	設計監理料率 142,000 円 / m ² × 370.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0667	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 40 % +
			設備部分 0.0927 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,608,470 円 (12,617 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,284,721 円	
総費用		1,125,889 円	
純収益 -		4,158,832 円	
建物等に帰属する純収益		3,608,470 円	
土地に帰属する純収益 -		550,362 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		536,163 円 (1,875 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	12,185,523 円 (42,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社
宗像(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 友野 和憲 印

鑑定評価額	2,710,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	宗像市鐘崎字町 7 3 1 番ほか 1 筆				地積 (m ²)	187	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)			
	1:3	治療院兼住宅 L S 2	小規模小売店舗、営業所のほかに一般住宅も介在する既成商業地域	西 6.5 m 市道	水道、下水	赤間 11 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m		標準的使用	店舗併用住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	鐘崎漁港に存する旧来からの住商混在地域であり、空き店舗も見られる。	街路	6.5 m 市道	交通施設	J R 赤間駅北西方 11 km 法令「調区」(70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	旧玄海町域の都市計画区域指定により平成 25 年 4 月に市街化調整区域に指定された。漁港地区の旧来からの住商混在地域で、需要は限定的であり、地価は、引き続き下落傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、宗像市のうち旧玄海町域の住商混在地一帯である。需要者の中心は、地元業者等の地縁性を有する者である。近隣地域は、漁港近くの小売店舗や店舗併用住宅を主体とする地域であり、域外からの転入等は極めて少なく、需給関係は厳しい状況が続く。取引される価格帯は、200 m ² 程度の土地で 250 ~ 300 万円前後が主流と考えられるが、件数が少なくバラつきもあるため、中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、自己使用目的での不動産取引が主流となっている。店舗についても、賃貸を前提とした収益物件は殆ど見られず、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用出来なかった。よって、本件においては、現実の市場を反映して実証的と判断される比準価格を標準とし、前年の基準地価格との変動率の検討を踏まえ、さらには単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 行政 その他	
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]			地域 交通 環境 行政 その他	
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / m ²	変動率	年間 -1.4 % 半年間 %
									要因	(一般的) 景気の穏やかな回復基調から、福岡都市圏の郊外路線商業地の需要は堅調であるが、駅から遠い住商混在地域の店舗需要は弱い。
									要因	(地域) 空き店舗も目立ち繁華性は低い。平成 24 年に地島航路の発着地が神湊港に変更となり、渡船の寄港地としての機能がなくなっている。
									要因	(個別的) 特にない

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像1C - 1152	宗像市		建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道 北東4m 北西3m 三方路		「調区」 (60,200)		
b	宗像1CD K - 253	宗像市		更地	()	不整形	南4.5m市道 北3.9m 二方路		「調区」 (60,200)		
c	宗像1C - 871	宗像市		建付地	()	不整形	北東12m県道 西3.3m 角地		「調区」 (70,200)		
d	宗像31K - 1116	宗像市		建付地	()	ほぼ台形	北10m県道 西6m 角地		「調区」 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 12,100	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	11,455	$\frac{100}{[80.0]}$	14,319	街路 交通・ 0.0	14,300	
b	() 9,009	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[75.9]}$	11,846	$\frac{100}{[76.4]}$	15,505	接近 環境 0.0	15,500	
c	() 8,152	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[79.2]}$	10,231	$\frac{100}{[77.2]}$	13,253	画地 行政 0.0	13,300	
d	() 12,940	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,450	$\frac{100}{[78.2]}$	15,921	その他 0.0	15,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 -0.20	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -25.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -25.0
			画地 -21.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +6.0	環境 -30.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -30.0
			画地 -20.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -27.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -27.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	その他	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,500円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成の住商混在地であり、再調達原価等の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が存する近隣地域は自用の店舗兼住宅等が中心であり、賃貸物件が殆ど見られず、賃貸市場の成熟が見られないため、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 宗像(県) 5 - 4, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 99,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (1) 基準地: 宗像市丸字出口420番2ほか3筆. (2) 近隣地域: 東70m, 西50m, 南60m, 北60m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 52,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、宗像市及び隣接する市町内の路線商業地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、幹線道路沿いに小規模店舗、工場・倉庫等が混在する路線商業地域である。 (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 宗像(県) 5 - 2, 前年指定基準地の価格, 55,200 円/㎡. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象標準地の検討, 前年標準価格 51,600 円/㎡, 変動率 +0.4%.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	宗像31K - 222	宗像市		更地	()	長方形	北西12 m県道		商業 (80,400)		
b	宗像31K DK - 201	宗像市		更地	()	長方形	北西12 m県道		商業 (80,400)		
c	宗像1C - 1175	宗像市		更地	()	ほぼ台形	北西10 m県道 北東6 m 角地		商業 (80,400)		
d	宗像31K - 324	宗像市		建付地	()	長方形	北18 m市道		2低専 (40,50)		
e	岡垣1C - 553	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ台形	南西16 m県道 南東6 m 角地		(都)1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 50,272	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	50,875	100 [97.9]	51,966	街路 交通・ 0.0	52,000	
b	() 63,341	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	63,974	100 [124.1]	51,550	接近 環境 0.0	51,600	
c	() 39,302	100 [70.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	54,674	100 [105.0]	52,070	画地 行政 0.0	52,100	
d	() 36,433	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	40,684	100 [78.3]	51,959	その他 0.0	52,000	
e	() 41,818	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.9]	41,652	100 [80.0]	52,065	[100.0] 100	52,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +23.0	画地 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
c	限定価格	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +3.0	画地 +3.0	行政 +4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -10.0	行政 -7.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握ができないため。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	26,777,040	5,785,750	20,991,290	18,267,400	2,723,890	(0.9542) 2,599,136	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	61,884,190 円 (32,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	300.00	R C 6 F		1,800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,919 ㎡	13.0 m × 28.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗、2～6階共同住宅（各戸約70㎡×4戸）の建物を想定した。			有効率の理由	92.5 %	想定建物としては標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	300.00	80.0	240.00	2,000	480,000	6.0	2,880,000		
2 ~ 6	居宅	300.00	95.0	285.00	1,250	356,250	3.0	1,068,750		
~										
~										
計		1,800.00	92.5	1,665.00		2,261,250		8,223,750		
年額支払賃料						2,261,250 円 × 12ヶ月 = 27,135,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						4,000 円/台 × 20 台 × 12ヶ月 + = 960,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						27,135,000 円 × 5.0 % + 960,000 円 × 5.0 % = 1,404,750 円				
以上計 + a+ - -						26,690,250 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						8,223,750 円 × 95.0 % × 1.00 % = 78,126 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						912,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,664 円				
総収益 + + +						26,777,040 円 (13,954 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	宗像1C(賃) - 1151	1,418 (1,387)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [105.0]	100 [65.0]	2,187	対象基準階の 月額実質賃料 2,005 円/㎡
b	宗像1C(賃) - 1280	1,561 (1,557)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,652	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,192,000 円	298,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,404,750 円	28,095,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 209,000 円	査定額	
	建物 2,384,000 円	298,000,000 ×	50.0 % × 16.00 / 1000
損害保険料	298,000 円	298,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	298,000 円	298,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,785,750 円 (3,015 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	298,000,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m ² × 1,800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	18,267,400 円 (9,519 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		26,777,040 円	
総費用		5,785,750 円	
純収益 -		20,991,290 円	
建物等に帰属する純収益		18,267,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,723,890 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,599,136 円 (1,354 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	61,884,190 円 (32,200 円 / m ²)	